Referencia: **"Locación de Inmueble Determinado para Archivo Central, UOSM Y MECIP – Ad Referéndum con ID N° 432.837".**

Asunción, 06 de diciembre de 2023.

DICTAMEN DNM/UOC N° 81/2023.
Señor
Abg. Jorge Marcelo Kronawetter Kuiumyian
Director Nacional
Dirección Nacional de Migraciones.

Tengo el agrado de dirigirme a Usted, con relación a la **"Renovación de la Locación de Inmueble Determinado para Archivo Central y MECIP – Ad Referéndum con ID N° 432.837",** ubicado en la calle O`Leary c/ Gral. Díaz, de la ciudad de Asunción, perteneciente a la Firma Constructora Asunción S.A, destinado para Oficinas de Archivo Central y MECIP de la Dirección Nacional de Migraciones.

Al respecto informamos cuanto sigue:

Antecedentes

- Resolución DNCP N° 4441/2021 vigente desde el 01/01/2022, por la cual se reglamentan los procedimientos de locación de inmuebles, sus modificaciones y renovaciones y se abroga la Resolución DNCP N° 2113/2021.
- La citada Resolución dispone que los procedimientos de locación de Bienes Inmuebles que efectuaren los Organismos, Entidades del Estado y Municipalidades, independientemente de su fuente de financiamiento, deberán ser incluidos en el Programa Anual de Contrataciones (PAC), como procedimiento de **"Locación de Inmuebles"** y quedará a criterio de la convocante la consolidación de los procedimientos de locación de inmuebles a los efectos de su inclusión en el PAC.

Cabe mencionar que en atención al Dictamen Justificativo en los términos del artículo 7° de la mencionada resolución y el artículo 47 de la Ley N° 2051/03, las contrataciones de locación de inmueble que se pretenda formalizar, deberá contar con un dictamen elaborado por la UOC respectiva, que deberá contemplar los siguientes aspectos:

a) La individualización del inmueble;

b) La justificación: Se deberá fundamentar por qué el inmueble a ser arrendado es el único que puede satisfacer adecuadamente las necesidades y requerimientos de la Entidad u Organismo del Estado;

c) El análisis del valor del canon de los inmuebles, comisiones inmobiliarias, expensas y garantías: Se deberá exponer el análisis que demuestre que el precio a ser abonado en los conceptos señalados, se encuentran acorde a los valores promedio de la zona en donde el inmueble se encuentra ubicado y que el mismo no supere el umbral de los mil (1000) jornales mínimos mensuales establecidos como límite;

d) Se deberá exponer un análisis documental en el cual se demuestre que el inmueble seleccionado no posee gravámenes o restricciones que afecten al derecho de uso y goce temporal del mismo y que no cuenta con anotaciones de medidas cautelares (anotación de litis, embargo, remate o similar)

e) Se deberá acreditar que el inmueble no adeuda impuestos municipales y cualquier otro tributo inherente a la cosa.;

Abg. Fátima Ríos Sánchez
Jefa de Depto. de la UOC
Dirección General de Migraciones

f) La justificación de capacidad del oferente para celebrar contratos con el Estado, de conformidad a lo establecido en el artículo 40 de la Ley N° 2051/20003;

g) Constancia de presentación de la Declaración Jurada de bienes y rentas, activos y pasivos, ante la Contraloría General de la República, para los sujetos obligados en el marco de la Ley N° 6355/2019.

Individualización del Inmueble:

El inmueble a ser alquilado se encuentra situado en el Edificio Líder I, Edificio Líder II y Edificio Parking, dirección O´Leary c/ Gral. Díaz, individualizado con Cta. Cte. Catastral N° *10–0442-18-01/02 (Líder I)*, Cta. Cte. Catastral N° *10–0442-18-03 (Líder II);* Cta. Cte. Catastral N°*10-0441-22-03-11/12 - 10-0441-22-04-02 (Parking)*, de la ciudad de Asunción, que será destinado para la Oficina de Archivo Central y MECIP de la Dirección Nacional de Migraciones.

Justificación:

El inmueble a ser alquilado está en buen estado de conservación y perfectas condiciones de funcionamiento, como ser pinturas, herrajes, techos, pisos en buenas condiciones, puesto de distribución de ANDE, aparatos de aire acondicionados en todo el inmueble, sistema de electricidad, baños modernos con ventilación natural, que se encuentran conforme a las normas de higiene, además no se visualizan goteras ni humedad.

El inmueble descrito reúne las características especiales exigidas para la Oficina, y condiciones de seguridad, además es de fácil acceso vehicular, así también, el mismo, cuenta con la infraestructura para la conexión de equipos informáticos.

La seguridad con que cuenta el local: extintores en área comunes propias, las aéreas tanto para funcionarios como de atención al público, cuentan con iluminación adecuada y acondicionadores de aire en óptimas condiciones.

El inmueble se ajusta a la superficie requerida y posee las siguientes características:

Edif. Líder I: (3) Tres Oficinas; (3) Baños; (1) Una Recepción; (1) Una Cocina -Edif. Líder II: (8) Ocho Oficinas; (3) Tres Baños - Edif. Parking: (Tres cocheras).

Superficie del Terreno: Líder I superficie 53 m2 – Líder II superficie 16 m2.

Superficie Edificada: Líder I superficie 210 m2 – Líder II superficie 181 m2.

Costo Beneficio

Desde el punto de vista financiero, se considera recomendable el arrendamiento del citado inmueble, teniendo en cuenta que el presupuesto Anual de la DGM no contempla disponibilidad en el rubro de adquisición de inmuebles, motivo por el cual no es factible la adquisición de ningún inmueble.

Así mismo, no se conoce en la zona otro inmueble con características similares al propuesto que puedan satisfacer adecuadamente los requerimientos para el funcionamiento, teniendo en cuenta los aspectos para una Oficina Regional como capacidad, características ubicación, superficie, infraestructura, etc., mencionados precedentemente.

Cabe mencionar que el artículo 44°.-Disposiciones Generales de la Ley N° 2051/03 dispone: "Los procesos de contratación de locación en los que el Estado Paraguayo fuera locatario, en los que el canon mensual excediera el valor de mil jornales mínimos se sujetaran al procedimiento de licitación pública; aquello cuyo canon mensual fuese inferior a la cuantía antes referida, se someterán a las disposiciones de la adjudicación directa".

Documentación sobre gravámenes y pago de impuestos del Inmueble:

Atendiendo al informe de condiciones de dominio, el inmueble a ser arrendado no cuenta con gravámenes o restricciones que afecten al derecho de uso y goce temporal del mismo; y tampoco cuenta con anotaciones de litis, embargo, remate o similares.

Abg. Fátima Roa Sánchez
Jefa de Dpto. de la UOC
Dirección General de Migraciones

Por su parte, de acuerdo a las facturas presentadas el inmueble en cuestión se encuentra al día en lo que al pago de impuestos se refiere; es decir, no adeuda tributos.

Capacidad del Oferente y presentación de Declaración Jurada:

Con relación a la justificación de la capacidad de celebrar contratos con el Estado, atendiendo al art. 40 de la Ley 2051/03; el oferente no se encuentra dentro de las prohibiciones y limitaciones establecidas en la normativa mencionada, conforme documento presentado.

En cuanto a la constancia de presentación de Declaración Jurada de bienes, rentas y pasivos ante la Contraloría General de la República, se encuentra en vigencia la Ley N° 6919/22 "Que modifica varios artículos de la Ley N° 5033/2013 'Que reglamenta el artículo 104 de la Constitución Nacional, de la declaración jurada de bienes y rentas, activos y pasivos de los funcionarios públicos' y deroga la Ley N° 6355/2019"; mediante la derogación de la Ley N° 6355/2019, los proveedores ya no se encuentran obligados a la presentación de la constancia que acredita la presentación de la declaración jurada de bienes y rentas, activos y pasivos en los procedimientos de contrataciones públicas. Las convocantes tampoco deberán exigir la presentación de dicha constancia.

Propuesta de la Locación de Inmueble Determinado

En atención a los puntos expuestos, elevamos a consideración de la máxima autoridad la **"Renovación de la Locación de Inmueble Determinado para Archivo Central, UOSM y MECIP – Ad Referéndum con ID N° 432.837",** conforme a lo dispuesto por la Resolución DNCP N° 4441/2021 vigente desde el 01 de enero de 2022, lo establecido en el Articulo 44° de la Ley 2051/03 y concordantes:

Código de Catalogo: 80131501-001

Ítem	*Descripción*	*Especificación de Oficinas*	*Finca N°/ Matricula N°/Cta. Cte. Ctral. N°*	*Domicilio/ Distrito/ Localidad*	*Inicio*	*Final*	*Unidad de Medida*
1	*RENOVACION DE LA LOCACION DE INMUEBLE DETERMINADO PARA ARCHIVO CENTRAL Y MECIP – AD REFERENDUM*	*Edif. Lider I)* *(3) Tres Oficinas* *(3) Baños* *(1) Una Recepción* *(1) Una Cocina* *(Edif. Lider II)* *(8) Ocho Oficinas* *(3) Tres Baños* *(Edif. Parking)* *(3) Tres Cocheras*	*(Edif. Lider I)* *Cta. Cte. Ctral. N° 10-0442-18-01/02* *(Edif. Lider II)* *Cta. Cte. Ctral. N° 10-0442-18-03* *(Edif. Parking)* *Cta. Cte. Ctral. N° 10-0441-22-03-11/12 ; 10-0441-22-04-02*	*(Edif. Lider I)* *(Edif. Lider II)* *(Edif. Parking) / O`Leary c/ Gral. Diaz / Capital Asunción.*	*01/01/2024*	*30/06/2024*	*Mensual*

Precio Mensual: Gs. 8.000.000 (Guaraníes Ocho Millones), incluido el impuesto al valor agregado (IVA). / Precio Total: Gs.48.000.000 (Guaraníes Cuarenta y Ocho Millones), incluido el impuesto al valor agregado (IVA).-

Vigencia y Plazo de la Locación

La convocatoria es anual, es decir afectaría al Ejercicio 2024, el contrato de locación será suscripto por el término de 6 (Seis) meses.

Conclusión

Por todo lo expuesto en cumplimiento a la normativa legal vigente mencionadas en este informe, corresponde a la dirección de administración y finanzas autorizar la **"RENOVACION DE LA LOCACION DE INMUEBLE DETERMINADO PARA ARCHIVO CENTRAL Y MECIP – AD REFERENDUM CON ID Nº 432.837".**

ES MI DICTAMEN.

Abg. Fátima Roa Sánchez
Jefa de Dpto. de la UOC
Dirección General de Migraciones

ANEXO

"Res. DNCP N° 4441/2021 – SE REGLAMENTAN LOS PROCEDIMIENTOS DE LOCACION Y RENOVACION DE BIENES INMUEBLES DETERMINADOS ESTABLECIDOS EN EL ARTICULO 44 DE LA LEY 2051/2003 "DE CONTRATACIONES PUBLICACIONES" Y SE ABROGA LA RESOLUCION DNCP N° 2113/2021".

ANÁLISIS DE COSTOS – BENEFICIOS. ART. 5° - RES. DNCP N° 4441/2021
DICTAMEN JUSTIFICATIVO DE LA SELECCIÓN DEL INMUEBLE

CARÁCTER DEL LOCADOR	*PROPIETARIO*		
DATOS DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE			
NOMBRES:	CONSTRUCTORA ASUNCION S.A	DIRECCIÓN:	HERRERA Nº 1424 C/ AVDA. PERU
APELLIDOS:		TELÉFONO:	021 - 214 - 368
N° DE C.I.		OBSERVACIONES:	
RUC:	80024043-0		
DATOS DEL LOCADOR - INCISO B) DEL ARTÍCULO 4° - RES. DNCP N° 4441/2021			
NOMBRES:	CRISTINA MARGARITA	DIRECCIÓN:	HERRERA Nº 1424 C/ AVDA. PERU
APELLIDOS:	DIAZ BENZA	TELÉFONO:	021 – 214- 368
N° DE C.I.	916450	PORCENTAJE DE COMISIÓN:	
RUC:	916450-2	OBSERVACIONES:	REPRESENTANTE LEGAL
DATOS DEL INMUEBLE			
CTA. CTE. CATASTRAL	Edif. Líder I 10-0442-18-01/02 Edif. Líder II 10-0442-18-03 Edif. Parking 10-0441-22-03-11/12 – 10-0441-22-04-02		
DIRECCIÓN	O´LEARY C/ GRAL. DIAZ		
DISTRITO/LOCALIDAD	ASUNCION		
DEPARTAMENTO	CAPITAL		
CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE			
SUPERFICIE DEL TERRENO	Edif. Líder I superficie 53m2 – Edif. Líder II superficie 16m2		
SUPERFICIE EDIFICADA	Edif. Líder I superficie 210m2 – Edif. Líder II superficie 181 m2		
FINALIDAD DEL INMUEBLE	*ARRENDAMIENTO*		
HABITACIONES	(11) once oficinas – (6) seis baños – (1) una recepción – (1) una cocina		
COCINA			
DATOS COMPLEMENTARIOS	En el Edificio Parking Center hay (3) cocheras disponibles.		

Abg. Fátima Roa Sánchez
Jefa de Dpto. de la UOC
Dirección General de Migraciones